

**ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM PRIMAVERA**  
**CNPJ – 04.950.848/0001-32**

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA**  
**EM 13 DE DEZEMBRO DE 2005**

**Data e hora:** - 13(treze) de dezembro de 2005, as 19:00hs em segunda chamada.

**Local:-** auditório da Associação Comercial de Jaguariúna, situado a Rua Cândido Bueno, nº843 – Centro, Jaguariúna/SP.

**Edital:-** 1. Reformulação e Consolidação do Estatuto Social;  
2. Análise e aprovação do Regulamento Interno.

**Apresentação:-**

A Assembléia foi instalada pelo Diretor Secretário, Sr. Marcelo de Oliveira A. Moraes que solicitou aos presentes a indicação do Presidente e Secretário da Mesa.

Por aclamação foi escolhido o Sr. Marcelo Oliveira A. Moraes para presidir os trabalhos e o Sr. Celso Antonio Torres, representante da Administradora para secretariar. Composta a Mesa, foi iniciada a Assembléia Geral Extraordinária com a Análise do primeiro item do Edital.

**1. Reformulação e Consolidação do Estatuto Social;**

O Presidente da Assembléia, esclareceu aos presentes que em face da reformulação do Estatuto Social atualmente em vigor, em razão de alguns dispositivos existentes não atenderem mais as necessidades de gerenciamento da Associação, bem como adequá-lo as novas diretrizes contidas no novo Código civil.

Dessa forma foram submetidos à análise e aprovação da Assembléia, as novas redações dos itens que a seguir iremos apresentar e que foram referendadas por unanimidade dos presentes a Assembléia Geral Extraordinária, conforme lista de presença, observado o quorum estabelecido no artigo 24 do regimento anterior

**Capítulo I - Denominação, sede, objetivos e duração.**

**Artigo 1º** - Sob a denominação de Associação dos Moradores do Jardim Primavera, fica constituída uma Sociedade civil de direito privado, de fins não econômicos, que se regerá pelos presentes estatutos e pela legislação específica e com personalidade distinta de seus associados.

**NOVA REDAÇÃO -**

A Associação dos Moradores do Jardim Primavera fundada no Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo em primeiro de setembro de 2001, com sede a rua Vincenzo Granghelli, nº 186 é uma Associação civil sem finalidades lucrativas, políticas ou religiosas, com prazo interminado de duração, constituída de

proprietários de lotes no loteamento denominado “Jardim Primavera” e instituído Bolsão Residencial pelo Decreto Municipal nº2.318 de 12 de agosto de 2004.

**Capítulo IV - Da Assembléia Geral.**

**Artigo 11º -** A Assembléia Geral, ordinária ou extraordinária, é o órgão soberano da Associação e é constituída por todos os sócios, fundadores e contribuintes titulares que estejam no pleno gozo de seus direitos sociais, mediante a convocação da diretoria, a ordinária, anualmente, em todo o mês de agosto e a extraordinária, sempre que houver interesse ou necessidade, ambas convocadas sempre com antecedência de 10(dez) dias, por meio de aviso fixado em local visível na sede da Associação e em edital de convocação publicado em Jornal de circulação local do Município de Jaguariúna.

**NOVA REDAÇÃO -**

A Assembléia Geral é o órgão soberano da Associação e compõem-se de todos os sócios no gozo de seus direitos, tendo por objetivo resolver dentro das leis vigentes e dos dispositivos estatutários, todos os assuntos referentes as atividades e fins da Associação.

**Capítulo VI - Da Diretoria.**

A Associação dos Moradores do Jardim Primavera será administrada por uma diretoria eleita pela Assembléia Geral, com mandato de 2(dois) anos podendo ser reeleita, composta dos seguintes membros;

I - Diretor Superintendente; II - Diretor Secretário; III - Diretor Tesoureiro.

**NOVA REDAÇÃO -**

A Diretoria é o órgão executivo, com poderes para praticar atos estabelecidos neste ESTATUTO e compõem-se de:

I – Diretor Presidente; II – Diretor Secretário; III – Diretor Tesoureiro.

Em prosseguimento, o Presidente da Mesa, efetuou a leitura do ESTATUTO Social com as principais mudanças aprovadas por unanimidade, para todos os presentes a A.G.O.

Consolidação do ESTATUTO Social da Associação dos Moradores do Jardim Primavera.

**ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO  
JARDIM PRIMAVERA**

**CAPÍTULO I  
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, FINALIDADE E DURAÇÃO**

**Art. 1º -** A “Associação dos Moradores do Jardim Primavera, fundada no Município de Jaguariúna, estado de São Paulo em 1º de setembro de 2001, com sede à Rua Vicenzo Granghelli, nº 186 é uma Associação Civil, sem finalidades lucrativas, políticas ou religiosas, com prazo indeterminado de duração, constituída de proprietários de lotes no loteamento denominado “Jardim Primavera” e instituído Bolsão Residencial pelo Decreto Municipal nº 2.318 de 12 de agosto de 2004”.

**Art. 2º -** A Associação tem as seguintes finalidades e atribuições:

- I. Zelar pela obediência às normas deste Estatuto;
- II. Estudar as necessidades e problemas do interesse geral dos proprietários e moradores do Loteamento Jardim Primavera e, por consequência executar as obras de manutenção e serviços no loteamento que contribuam para a valorização da propriedade do associado;
- III. Controlar e monitorar serviços de limpeza de áreas comuns controle de portaria, vigilância e segurança do loteamento, manutenção e infraestrutura. Não estão inclusos, todos os serviços públicos e/ou aqueles prestados pela Prefeitura Municipal.
- IV. Analisar e recomendar a aprovação das plantas a ela submetidas, com base no código de obras do Município de Jaguariúna - SP, bem como as restrições contidas no Instrumento Particular de Compromisso de compra e venda, firmado quando da aquisição do lote pelo comprador.
- V. Congregar e coordenar seus membros, imprimindo unidade à sua ação, no sentido da solução dos problemas comuns;
- VI. Defender os direitos e reivindicações dos associados de interesse geral da comunidade, perante os órgãos do poder público federal, estadual e municipal;
- VII. Manter os associados em união, compreensão e companheirismo recíprocos;
- VIII. Fiscalizar o cumprimento de normas de segurança e circulação de veículos no interior do loteamento, respeitando os interesses e bem estar de todos;
- IX. Exigir dos associados a contraprestação do item “VII” do art. 5º deste estatuto, cobrando pelas vias judiciais e extrajudiciais as mensalidades em atraso.

**Parágrafo Único:** Para a execução dos serviços mencionados nos itens “III”, “IV” e “IX”, a Associação poderá contratar empresas e/ou profissionais especializados, ou manter quadro de empregados próprios, mediante remuneração que com eles ajustar.

## **CAPÍTULO II – DOS ASSOCIADOS**

**Art. 3º** - São associados todos os proprietários ou titulares de direitos reais sobre imóveis integrantes do loteamento denominado Jardim Primavera, bem como seus herdeiros e sucessores.

- I. A Admissão do Associado ocorre quando da aquisição do imóvel.
- II. A demissão se verifica quando da venda do imóvel pelo Associado.
- III. A sua exclusão se processa pela venda do imóvel pelo Associado.

## **CAPÍTULO III – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ASSOCIADOS**

**Art. 4º** - São direitos dos associados:

- I. Participar das Assembléias Gerais; podendo votar e ser votado para os cargos da Associação, sendo que cada associado terá direito ao número de votos proporcional ao número de lotes, ressalvando que para ser votado, o associado deverá ser domiciliado no loteamento Jardim Primavera;
- II. Discutir e votar nas Assembléias da comunidade;

- III. Requerer convocação de Assembléias Gerais Extraordinárias;
  - IV. Gozar dos benefícios ou regalias proporcionados pela Associação;
- Parágrafo Único:** Somente os associados em dia com as suas obrigações poderão gozar dos direitos previstos neste artigo.

**Art. 5º** - São deveres dos associados:

- I. Cumprir e zelar pelo Estatuto Social;
- II. Não utilizar sua área com outra finalidade que não seja residencial;
- III. Colaborar no sentido de ser preservado o patrimônio econômico e moral da Associação;
- IV. Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinam;
- V. Comparecer aos atos para os quais forem convocados, especialmente nas eleições e Assembléias Gerais;
- VI. Acatar as deliberações emanadas dos órgãos competentes da Associação;
- VII. Pagar pontualmente, na forma e condições estabelecidas neste Estatuto e em Assembléia, as mensalidades, ou qualquer outro rateio de despesas extras, necessárias ao cumprimento do objeto social.

#### **CAPITULO IV – DOS ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 6º** - São órgãos administrativos da Associação:

- I. A Diretoria.
- II. O Conselho Fiscal.
- III. A Assembléia Geral.

#### **CAPITULO V – DA DIRETORIA**

**Art. 7º** - A Diretoria é o órgão executivo com poderes para praticar atos estabelecidos neste estatuto e compõe-se de:

- I. Presidente
- II. Secretário
- III. Tesoureiro

**Art. 8º** - Os membros da Diretoria serão eleitos por voto secreto ou aberto, e seu **mandato terá duração de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos.**

Todos os cargos da Diretoria serão exercidos por associados quites com suas obrigações perante a Associação, sem qualquer remuneração, vantagem econômica, financeira ou de qualquer outra natureza.

**Parágrafo primeiro:** O mandato da Diretoria em exercício estender-se-á até a posse de sua sucessora, regularmente eleita e composta.

**Parágrafo segundo:** Os membros da Diretoria não serão pessoalmente responsáveis pelas obrigações que contraírem em nome da Associação, em virtude de ato regular de gestão e dentro de suas competências estatutárias; entretanto, responderão civil e criminalmente perante a Associação se agirem com dolo, violarem a lei ou o Estatuto Social. Os membros não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais.

**Art. 9º** - Compete à Diretoria coletivamente:

- I. Exercer a administração dentro da lei, do Estatuto, Regulamento Interno e normas especiais, tomando as medidas necessárias à consecução dos fins sociais;
- II. Resolver os casos omissos e propor à Assembléia Geral as modificações que se fizerem necessárias no Estatuto;
- III. Submeter à Assembléia Geral os valores das mensalidades e rateios extras, em função das necessidades, de acordo com planejamento orçamentário;
- IV. Criar fundos de provisão financeira quando conveniente ou necessário, mediante ratificação por Assembléia convocada especialmente para esse fim;
- V. Propor Regulamentos e normas de caráter geral;
- VI. Convocar Assembléia Geral Ordinária na época apropriada;
- VII. Promover cobrança e arrecadação das mensalidades e quaisquer outras contribuições;
- VIII. Propor orçamento anual a Assembléia Geral;
- IX. Aplicar penalidades nos termos deste Estatuto e do Regulamento Interno;
- X. Decidir sobre os recursos interpostos pelos Associados;
- XI. Contratar, punir, suspender e demitir funcionários, além de fixar-lhes os vencimentos.
- XII. Autorizar despesas e movimentar conta bancária da Associação. Para a movimentação da conta bancária, serão necessárias no mínimo duas assinaturas de qualquer dos membros da diretoria.
- XIII. Propor ação judicial de cobrança de quaisquer contribuições, taxas, multas por desrespeito ao Regulamento Interno e remunerações devidas em atraso;

**Art. 10º** - A diretoria reunir-se-á mensalmente com a maioria dos seus membros.

**Art. 11º** - Será destituído o Diretor que, sem justa causa, não comparecer a 3(três) reuniões consecutivas ou 6 (seis) intercaladas.

**Art. 12º** - Ao Presidente compete;

- I. Representar a “Associação” judicial e extrajudicialmente, ou quando impossibilitado de fazê-lo, outorgar poderes para tanto a qualquer outro membro da diretoria, ou a terceiros;
- II. Convocar as reuniões da Diretoria e as Assembléias Gerais;
- III. Solucionar os casos de urgência, submetendo-os a seguir a aprovação da Diretoria;
- IV. Assinar com o Tesoureiro todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidades financeiras da Associação, inclusive cheques, ordens de pagamento, títulos de crédito e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidades da Associação;
- V. Apresentar anualmente, á Assembléia Geral, exposição das atividades e prestação de contas;
- VI. Convocar reuniões extraordinárias da Diretoria;
- VII. Convocar o Conselho quando julgue necessário.

- VIII. Cumprir e fazer cumprir o Estatuto e o Regulamento interno, tomando as medidas administrativas ou jurídicas necessárias;
- IX. Autorizar despesas, receber e efetuar pagamentos, desde que previamente constem do orçamento anual, movimentando conta bancária em conjunto com o Tesoureiro;
- X. Autorizar pequenas despesas até o limite de 3 (três) salários mínimos por mês, não cumulativo;

**Art. 13º** - Ao Secretário compete:

- I. Substituir o Presidente em suas faltas ou impedimentos
- II. Organizar e ter em sua guarda os arquivos da Associação;
- III. Redigir ou fazer redigir toda a correspondência, assinando-a quando for de sua competência;
- IV. Ter sob sua guarda o Livro de Atas;
- V. Lavrar ou fazer lavrar atas;
- VI. Secretariar as reuniões da Diretoria e das Assembléias Gerais.

**Art. 14º** - Ao Tesoureiro compete:

- I. Ter sob sua guarda a responsabilidade do patrimônio da Associação;
- II. Arrecadar ou fazer arrecadar mensalidades, contribuições e demais receitas da Associação;
- III. Assinar com o presidente os cheques e demais papeis relativos ao movimento de valores;
- IV. Ter sob sua guarda o Livro Caixa;
- V. Elaborar ou fazer elaborar os balancetes mensais, disponibilizando para os associados, bem como o balanço anual e os inventários patrimoniais;
- VI. Efetuar ou fazer efetuar os pagamentos autorizados pela diretoria.

## **CAPITULO VI – DO CONSELHO FISCAL**

**Art. 15º** - O conselho Fiscal será composto de 3 (três) membros efetivos e 3 (três) suplentes, todos eleitos pela Assembléia Geral e com igual tempo de gestão da Diretoria.

**Art. 16º** - O Conselho Fiscal tem o encargo de:

- I. Examinar os balancetes mensais, pelo menos semestralmente os livros, papéis, documentos e registros da Associação, bem como verificar o estado do caixa;
- II. Requerer a Diretoria executiva e/ou a cada Diretor todas as informações, dados e documentos necessários para análise;
- III. Denunciar erros, fraudes, vícios ou crimes que reputarem úteis e necessários a proteção do direito, do patrimônio e o bom nome da Associação, comunicando formalmente a Diretoria executiva para as providencias necessárias;
- IV. Apresentar à Assembléia Geral Ordinária, parecer sobre atividades e operações do exercício em que serviu, tomando por base os livros e documentos específicos;
- V. Convocar a Assembléia Geral Ordinária se a Diretoria executiva retardar por mais de um mês a sua convocação;

**Parágrafo Único:** O mandato dos membros do Conselho Fiscal em exercício estender-se-á até a posse de seu sucessor, regularmente eleito e composto.

## **CAPITULO VII – DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS**

**Art. 17º** - Assembléia Geral é o órgão soberano da Associação e compõem-se de todos os associados no gozo de seus direitos, tendo por objetivo resolver dentro das leis vigentes e dos dispositivos estatutários, todos os assuntos referentes às atividades e fins da Associação.

**Art. 18º** - Compete a Assembléia Geral:

- I. Eleger a Diretoria e o Conselho Fiscal;
- II. Destituir os membros da Diretoria e Conselho Fiscal, quando houver motivo para tal.
- III. Discutir e votar a dissolução da Associação e dar destino ao seu patrimônio, se verificar a impossibilidade de consecução dos seus fins;
- IV. Discutir e votar as propostas de alteração do estatuto social;
- V. Discutir e votar normas e Regulamento Interno;
- VI. Discutir e votar o balanço e prestação de contas do exercício findo;
- VII. Autorizar a Diretoria a contrair obrigações que não se enquadrem nos limites orçamentários;
- VIII. Manifestar-se sobre todos os assuntos de interesse para os associados, abstendo-se de qualquer pronunciamento em questão político partidária e de credos religiosos;
- IX. Discutir e aprovar as taxas de mensalidades e rateios extras, propostos pela diretoria.

**Parágrafo Único:-** Para as deliberações a que se referem os incisos II, III e IV é exigido o voto concorde de 2/3(dois terços) dos presentes a Assembléia especialmente convocada para esse fim, não podendo ela deliberar em primeira convocação, sem a maioria absoluta dos associados, ou com menos 1/3(um terço) para convocações seguintes; para os demais itens por maioria simples.

**Art. 19º** - A Assembléia Geral reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano, no quarto trimestre para:

- I. Discutir e votar o parecer do Conselho Fiscal, sobre o balanço e contas do exercício;
- II. Discutir assuntos de interesse da Associação;

**Parágrafo Único:-** Eleger a nova Diretoria e Conselho Fiscal a cada 2(dois)anos.

**Art. 20º** - A Assembléia Geral reunir-se-á extraordinariamente, em qualquer época, quando convocada:

- I. Pela Diretoria;
- II. Pelo Conselho Fiscal;
- III. Por requerimento dos moradores para tratar de assuntos de interesse da Associação.

**Parágrafo Único:-** Para o inciso III do artigo 20º, deverá a convocação da Assembléia Geral ser na forma do Estatuto, garantindo a 1/5(um quinto) dos associados o direito de promovê-la.

**Art. 21º** - A convocação da Assembléia Geral é feita por publicação de edital pela imprensa local e afixada na portaria e entregue aos associados, ou enviada via correio com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, com hora e local da primeira e da segunda convocação e a ordem do dia.

**Parágrafo Primeiro:-** A Assembléia Geral será instalada em segunda convocação, meia hora após, depois de verificado o quorum estabelecido no Estatuto.

**Parágrafo Segundo:-** Nessas Assembléias é vedada a discussão de matéria estranha à convocação.

**Art. 22º** - As deliberações da Assembléia Geral serão tomadas pela maioria simples, salvo o enunciado nos incisos II, III e IV do Art.18º, dos associados quites com as obrigações e presentes, os quais poderão ser representados nas mesmas, somente por outro associado quite, ou por seus ascendentes ou descendentes, a que outorgue mandato especial para tal fim, cuja circunstância será registrada no livro de presença, ressalvando que cada associado representará no máximo dois outros associados.

## **CAPITULO VIII – DAS ELEIÇÕES E POSSE**

**Art. 23º** - As eleições para órgãos dirigentes da Associação realizar-se-ão a cada dois anos, no quarto trimestre do ano, pela Assembléia Geral Ordinária, pelo voto, secreto ou não, podendo seus membros ser reeleitos.

**Art. 24º** - O direito do voto é pessoal e individual, ressalvando o que estabelece o Art.22º acima:

**Art. 25º** - A apuração deverá ser iniciada até meia hora após o término da votação, caso seja secreta, sendo executada pela Mesa que presidiu, processando-se em público no local da Assembléia;

**Parágrafo Único:-** Os recursos contra os trabalhos do pleito só poderão ser interpostos até 10(dez) dias após as eleições, para o julgamento em Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim.

**Art. 26º** - A posse ocorrerá na primeira semana do mês de Janeiro subsequente à eleição, através de termo em livro próprio assinado por todos os eleitos.

## **CAPITULO IX – DOS BENS PATRIMONIAIS**

**Art. 27º** - O patrimônio da Associação é constituído:

- I. Dos bens móveis e imóveis que possui e vier a possuir;
- II. Das contribuições dos associados;
- III. De subvenções, donativos, legados, etc.;
- IV. Das rendas patrimoniais;
- V. Dos resultados de atividades sociais.

**Art. 28º** - O saldo apurado no fim de cada exercício passará para o exercício seguinte, podendo ser mantido em aplicações financeiras.



**Art. 29º** - É vedado o emprego dos fundos sociais em operações de caráter contrário aos interesses e normas da Associação.

**Art. 30º** - Em caso de dissolução o acervo social será destinado à instituição de fins assistenciais, não lucrativos, à escolha da Assembléia Geral.

## **CAPITULO X – DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS**

**Art. 31º** - O critério de cobrança da taxa ordinária mensal tomará como base o atendimento das despesas ordinárias, compreendidas as verbas para reservas técnicas, para benfeitorias úteis e cobertura dos níveis de inadimplência.

**Parágrafo Único:-** Os proprietários de lotes (edificados ou não) pagarão uma taxa de manutenção ordinária e extraordinária, em razão da quantidade de lotes que possuem.

**Art. 32º** - O não pagamento de qualquer taxa de manutenção ordinária ou extraordinária na data de seu vencimento, acarretará de pleno direito e independentes de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, o vencimento e exigibilidade de uma multa moratória legal.

**Parágrafo Primeiro:-** A multa moratória referida no caput deste artigo será de 2% após o vencimento e juros de 1% ao mês, ou o que vier ser modificado através de dispositivo legal.

**Parágrafo Segundo:-** Além dos encargos acima previstos, o associado inadimplente estará sujeito ao ônus da sucumbência, sendo esta composta pelo reembolso das despesas processuais assumidas pela Associação e os honorários advocatícios a serem arbitrados pelo juiz da causa.

**Parágrafo Terceiro:-** Para os efeitos deste estatuto, é considerado em débito o associado cuja inadimplência ultrapassar o 30º (trigésimo) dia do vencimento da mensalidade, seja ela referente ao rateio das despesas ordinárias ou extraordinárias.

**Art. 33º** - O exercício dos cargos de Diretoria e do Conselho serão exercidos de forma não remunerada, não cabendo qualquer tipo de isenção ou compensação.

**Art. 34º** - Os casos omissos serão resolvidos pela diretoria, “ad referendum” da Assembléia Geral.

**Art. 35º** - A Diretoria poderá baixar regimento interno, bem como criar fundos de provisão quando julgar conveniente ou necessário, o qual será apreciado em Assembléia Geral convocada especialmente para esse fim.

**Art. 36º** - Pela inobservância de qualquer de seus deveres e obrigações, bem assim por infrações cometidas, poderão ser aplicadas aos associados a seguintes penalidades:

- I. Advertência por escrito;
- II. Multa equivalente a uma taxa de manutenção, na reincidência a penalidade será aplicada em dobro;
- III. O associado poderá dentro do prazo de 15(quinze dias) contados do recebimento de competente comunicação, interpor recurso junto a Diretoria Executiva contra a penalidade que lhe foi imposta. O recurso por

escrito protocolado na Administradora da Associação será recebido sem efeito suspensivo. O Associado punido por qualquer penalidade não fica isento de contribuir para com as despesas do loteamento, inclusive taxas.

**Art. 37º** - Este Estatuto entrará em vigor na data de sua aprovação pela Assembléia Geral.

**Parágrafo Único:** As disposições deste Estatuto poderão ser reformadas em sessão da assembléia Geral, por deliberação de pelo menos dois terços dos associados quites com suas obrigações perante a Associação.

**Art. 38º** - Este Estatuto segue as disposições da Lei 10406 de 10 de janeiro de 2002.

**Art. 39º** - Fica eleito o Fórum da Comarca de Jaguariúna, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos da interpretação do presente contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

A seguir o Presidente da Mesa, passou para análise e aprovação o item seguinte da pauta, ou seja;

## 2 – Análise e aprovação do Regulamento Interno

O Presidente da Mesa informou aos presentes que a confecção de um Regulamento Interno, é uma aspiração da Diretoria, a fim de que todos os moradores, possam conviver harmonicamente, sem que os seus direitos sejam desrespeitados.

Esse documento foi analisado pelos membros da Diretoria e do Conselho para que pudéssemos apresentá-lo nesta Assembléia para a sua aprovação.

Em seguida foi efetuada a leitura de todos os itens que compõem o Regulamento Interno para que os presentes formulassem as modificações em seu texto, sendo a seguir submetido à aprovação da A.G.E.

Por unanimidade dos presentes o Regulamento Interno foi aprovado, cujo teor transcrevemos a seguir.

## **DO REGULAMENTO INTERNO**

O(s) adquirente(s) Comprador(es), Compromissário(s) Comprador(es) ou Sucessor(es) a qualquer título, obedecerão às limitações impostas pelo Código Civil Brasileiro, pelas posturas Estaduais e Municipais, resguardando ainda os interesses gerais da **Associação dos Moradores do Jardim Primavera**, obedecendo rigorosamente as disposições que constituem o Regulamento do Loteamento, discriminadas a seguir:

### **Da Participação Compulsória**

- Todo proprietário de imóvel, compromissário comprador, herdeiro ou sucessor torna-se membro integrante da “**Associação dos Moradores do Jardim Primavera**”, em caráter irrevogável e excluída a faculdade de arrependimento ou desistência, comprometendo-se a pagar pontualmente as taxas, participações, contribuições e mensalidades relativas às atividades da

mesma, assim como cumprir cabalmente todas as suas disposições estatutárias, que declara ter pleno conhecimento.

### **Do Uso**

- São vedados a ocupação e o uso não residencial do lote, bem como da moradia nele eventualmente construída no futuro. Este caráter não poderá ser alterado pelo Comprador ou seus Sucessores;
- Não será permitida a construção de mais de uma residência com sua respectiva edícula (construção acessória) por lote, que se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados;
- Não será permitida a locação ou empréstimo do imóvel para fins comerciais, tal como locação para festas, fins de semana e feriados.

### **Da Aprovação dos Projetos**

- Não serão permitidas no Loteamento, casas pré-fabricadas e coberturas de cimento amianto.
- Poder-se-ão unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos, desde que pertençam ao Loteamento Jardim Primavera, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicáveis a esses novos lotes resultantes, além das seguintes restrições específicas para composição e/ou desmembramento de lotes contíguos que assim se estabelecem: - frente mínima de um lote igual a 12,00 (doze) metros e área mínima de um lote igual a 300,00 (trezentos) metros quadrados;

### **Da Construção**

- Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, em face de declividade acentuada no fundo do lote, sendo que nessa situação, a construção de outro piso não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da área do piso superior. A área total construída deverá ser menor ou igual à área do lote, não sendo considerada no cálculo a área do pavimento motivado por declive acentuado do terreno;
- A área total da construção principal e da edícula, somadas, não poderá ser inferior a 100,00 (cem) metros quadrados;
- As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal;
- Será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais, que deverá ser destruído se a obra não for iniciada no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do Alvará. Fica proibida a utilização do barracão para alojamento de mão de obra;
- Não será permitida aos empregados das obras pernoitar nas mesmas;

- Não será permitida a execução de serviços nas obras fora dos dias e horários estabelecidos, exceto em caso de emergência.
  - Segunda-feira até sexta-feira – das 7:00h até 17:00h
  - Sábado – das 7:00h até 12:00h
  - Sábado no período da tarde, domingo ou feriado fica proibido;
- É expressamente proibida a interligação do sistema de águas pluviais e rede de coleta de esgoto;
- É expressamente proibida a utilização de água, luz da Associação para uso em construções, uma vez que para início de uma nova obra o proprietário deverá solicitar junto aos órgãos competentes a ligação das mesmas;
- As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações;
- É obrigação do proprietário a execução e manutenção da calçada em toda a linha periférica fronteira ao lote, sempre no nível da guia.
- Todos os serviços de terraplenagem necessários ao lote, quer sejam de corte ou aterro, deverão ser realizados por ocasião do início da construção. Os materiais remanescentes da terraplenagem deverão ser retirados e transportados de forma a não promover o carreamento destes para o sistema de drenagem.
- É proibido o preparo de reboco, concreto ou qualquer outro serviço relativo a construção, assim como depósito de materiais como tijolo, ferro, madeira, areia, pedra, etc...) nas vias públicas, evitando o estrangulamento do sistema viário e o carreamento do mesmo ao sistema de drenagem.
- É de responsabilidade do associado proprietário a limpeza das vias públicas que vierem a ser sujas por ocasião da construção ou reforma em seu lote, bem como o conserto ou substituição de guias, calçadas ou quaisquer outros bens comuns que vierem a ser danificadas pelas máquinas, tratores ou caminhões a seu serviço;
- Todo proprietário de lote será obrigado a dar servidão gratuita para passagem de águas pluviais, na faixa de recuo e/ou afastamento lateral, desde que devidamente canalizados, ficando a cargo do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção;

### **Da Manutenção do Lote**

- É vedada a realização de queimadas por ser considerada nociva ao loteamento, respondendo assim pelas perdas e danos a que der causa, quem assim o proceder;

### **Das Disposições Gerais**

- **Demolição:** Lei Federal nº6766 de 19/12/1979 – Artigo 45º “O loteador, ainda que tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir a construção em desacordo com restrições legais ou contratuais”.  
Compete à Associação dos Moradores do Jardim Primavera fiscalizar e comunicar ao loteador e aos vizinhos, caso constate irregularidade, considerando a peculiaridade de cada lote.
- **Arborização:** Poderá ser plantada 1 (uma) árvore na calçada a frente de cada lote, ficando proibido o plantio de árvores que pelo seu porte e altura ou enraizamento venha provocar danos a pavimentação, rede elétrica, muros ou quaisquer outros elementos construtivos de terceiros ou do loteamento propriamente dito.
- **Lixo e Entulhos:** É expressamente proibido o lançamento de lixo, entulhos de obras ou qualquer outro material nas calçadas, recuos, vias públicas ou demais áreas ou mesmo em lotes ainda não construídos. O lixo domiciliar deverá ser acondicionado em recipientes não vazantes (sacos plásticos) bem como os detritos do jardim. A coleta de lixo domiciliar será efetuada por coletores de lixo Municipal. Cada lote deverá possuir uma lixeira elevada, de modo a reduzir ao máximo o acesso de animais.
- **Poluição:** Ficam expressamente proibidas todas e quaisquer atividades que a juízo da **Associação dos Moradores do Jardim Primavera**, possam de qualquer forma constituir poluição ambiental, entendendo-se como tal, a poluição do ar, sonora ou visual, que venha a prejudicar a harmonia do ambiente. Fica pré-fixado o horário limite para silêncio no loteamento entre 22:00 (vinte e duas) horas às 7:00 (sete) horas da manhã.
- **Corretores:** Os corretores de imóveis interessados na revenda de terrenos ou residências somente poderão adentrar no loteamento, se cadastrados pelo proprietário do imóvel colocado à venda, mediante apresentação da carteira do CRECI (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis).
- **Da Mão de Obra:** Fica o proprietário obrigado ao fornecimento de dados para o cadastramento de toda a mão de obra por ele utilizada no loteamento, inclusive empregados, jardineiros ou qualquer outro prestador de serviços. Poderá a **Associação dos Moradores do Jardim Primavera** utilizar-se deste cadastro para verificação de antecedentes criminais, sempre que julgar necessário. Não serão permitidos no loteamento quaisquer funcionários sem documento de identificação.  
**Fica também estabelecido que o horário para entrada e saída de prestadores de serviço, caminhões de entrega em geral, inclusive de mudança, é das 7:00 (sete) horas às 17:00 (dezessete) horas, nos dias úteis e das 7:00 (sete) horas às 12:00 (doze) horas, aos sábados. Sábados após 12:00 (doze) horas, domingos e feriados fica proibida a entrada para os mesmos fins.**
- **Do Fundamento Legal:** A instituição do Bolsão Residencial de áreas públicas do Loteamento Jardim Primavera foi constituído pelo decreto nº 2.318 de 12 de agosto de 2004, com fulcro na Lei nº 1.497, de 20 de agosto de 2003 e alterada pela Lei nº 1.547, de 27 de maio de 2004.

### **Da Responsabilidade da Portaria:**

- O sistema de vigilância, fiscalização e segurança não implicarão em qualquer atribuição de responsabilidade à **Associação dos Moradores do Jardim Primavera**, por eventuais furtos, delitos ou contravenções de qualquer ordem que possa ocorrer no loteamento.
- O porteiro tem a obrigação de avisar aos proprietários a chegada de visitas ou prestadores de serviços e somente após a autorização poderá liberar a entrada dos mesmos. Tal procedimento não é válido para os prestadores de serviços públicos devidamente identificados (Lixeiro, varredor de rua, leitor de água, leitor de luz etc.), uma vez que bolsão residencial, apesar de possuir uma única entrada com controle de acesso, tem o privilégio de usufruir dos serviços públicos.
- O porteiro deverá permanecer o maior tempo possível dentro da guarita, uma vez, que todo o sistema de segurança e comunicação fica ali dentro (Interfone, telefone, monitor)

### **- Da Responsabilidade do Proprietário:**

- Obrigam-se os associados a conduzir os animais (cães) pelo Residencial, sem que o mesmo esteja preso ao guia; os de grande porte devem também estar com focinheira.
- O proprietário do imóvel é responsável por atos delituosos de pessoas que adentrarem no loteamento sob sua autorização ou consentimento, quer sejam parentes, visitantes ou prestadores de serviços;
- O proprietário deverá atender todas as formalidades do controle de acesso, subscrevendo os documentos necessários e cumprindo as normas de funcionamento da portaria;
- O proprietário deverá avisar o porteiro sobre a chegada de qualquer encomenda sobre sua responsabilidade, (pizza, lanches, remédios) ou prestadores de serviços para facilitar o fluxo de entrada;
- O proprietário também deverá dar as informações corretas de seu endereço para que o prestador de serviço possa informar ao porteiro que por sua vez irá se comunicar com o proprietário, avisando a chegada do prestador de serviço;
- O proprietário, bem como seus familiares, devem evitar ao máximo, ficar junto da guarita conversando com o porteiro, uma vez que o mesmo deve ficar atento ao seu serviço;
- Obrigam-se os associados a cumprir as formalidades funcionais estabelecidas pela **Associação dos Moradores do Jardim Primavera**, para os serviços de administração, vigilância, portaria e fiscalização, tratando com respeito e educação os funcionários incumbidos das diversas funções, recebendo formalmente e assinando a 2ª (segunda) via dos documentos recebidos. Na ocorrência da recusa do proprietário de receber formalmente as correspondências relativas ao Regulamento Interno, valerá a assinatura de 2 (dois) funcionários da portaria testemunhando a entrega para a aplicação da penalidade.
- O proprietário deve se identificar quando chegar ao residencial, pois com o uso de película protetora nos carros, o porteiro não consegue ver quem é que está dentro do carro, portanto, ao chegar na portaria deverá baixar o

vidro do motorista para que o porteiro possa ter a certeza de quem está chegando.

- **Das taxas:** As taxas recebidas pela Associação dos Moradores do Jardim Primavera destinar-se-ão a contratação de profissionais ou empresas especializadas para os seguintes serviços: Engenharia, Advocacia, Administração, Portaria, Vigilância e Serviços Gerais. Custearão também a compra de materiais e moveis, materiais de limpeza e higiene para portaria, e outros destinados a reposição, conservação e manutenção das áreas comuns do loteamento, além daquelas aprovadas em Assembléias Gerais. Não estão inclusos todos os serviços públicos e/ou aqueles de responsabilidade da Prefeitura Municipal.
- **Dos bens comuns:** É proibida a utilização dos equipamentos e ferramentas da Associação para fins particulares.
- **Das Leis de Trânsito:**
  - Nas ruas do loteamento são válidas as leis de trânsito vigentes no país, sendo, portanto, contravenção o excesso de velocidade (máxima de 30Km/h), a direção de veículos sem habilitação, direção de veículos de forma irresponsável colocando em riscos a vida de outras pessoas e, conseqüentemente, a permissão de direção para menores de idade. Na ocorrência destes fatos, os senhores pais ou os responsáveis serão notificados da irregularidade e na reincidência, além da aplicação da penalidade em dobro, a notificação será encaminhada ao Juizado de Menores e à Delegacia de Trânsito para as providências legais;
  - Fica proibida a permanência ou uso na forma de estacionamento nas ruas do loteamento, de caminhões ou veículos com cargas que possam colocar em risco a segurança dos moradores ou causar desconforto para os vizinhos mais próximos.
- **Da Transferência:** No caso da venda do imóvel o vendedor obriga-se a comunicar formalmente a **Associação dos Moradores do Jardim Primavera** apresentando a xerocópia da escritura ou do contrato de venda e compra. Sem esta formalidade, continuará o vendedor a responder por todos os compromissos relativos ao imóvel. O mesmo critério aplica-se à mudança de endereço.
- **Da Transmissão do Regulamento:** Para o caso de transmissão futura o Vendedor se obriga a fazer constar na íntegra todos os dispositivos do Regulamento Interno de forma a bem estabelecer os ônus e obrigações inerentes à venda. Também, os dispositivos deste Regulamento Interno deverão constar na íntegra dos Contratos de Locação pelo que desde já obriga o Locatário por si ao cumprimento do mesmo.
- **Da Mudança Residencial:** Deverá o proprietário comunicar por escrito a **Associação dos Moradores do Jardim Primavera**, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, a entrada e saída de móveis,

equipamentos, respeitando-se os horários estabelecidos nas normas deste Regulamento.

- **Das Dúvidas do Regulamento Interno:** Toda e qualquer dúvida de interpretação quanto às normas urbanísticas contidas neste Regulamento Interno, será resolvida pela Diretoria da **Associação dos Moradores do Jardim Primavera**.
- **Das Penalidades:** O Comprador que transgredir, negligenciar ou deixar de cumprir qualquer das disposições do Regulamento Interno do Loteamento, ficará sujeito independentemente do encargo de cumprir a obrigação transgredida, a multa inicial de 01 (um) salário mínimo vigente, mais a multa diária de 0,33% (zero virgula trinta e três por cento) sobre o salário mínimo, enquanto perdurar a transgressão, corrigida monetariamente, penalidade esta que incidirá até a data do efetivo cumprimento da obrigação. Em caso de reincidência a aplicação da multa será em dobro.

Com o encerramento da Assembléia Geral Extraordinária, iniciou-se em seguida;

### **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA**

Para apreciação dos seguintes itens da pauta;

#### **1 – Análise e aprovação das contas do exercício outubro 2003 a outubro 2005**

O Presidente da Mesa informou aos presentes a A.G.O. que, as pastas contendo a movimentação financeira do período outubro 2003 a outubro de 2005, se encontram a disposição para a verificação e após a Assembléia no escritório da Administradora. Esclareceu que foram analisadas pelo conselho, que entendeu estarem regulares as contas apresentadas. Em seguida foram submetidas a aprovação dos presentes e aprovadas por unanimidade, apresentando em 31 de outubro de 2005, um saldo de R\$4.105,38(quatro mil, cento e cindo reais, e trinta e oito centavos), conforme doc. N<sup>o</sup>1 que passa a fazer parte desta ATA.

#### **2 – Eleição da Diretoria e Conselho Fiscal;**

O Presidente da mesa solicitou aos presentes que se apresentassem para compor a nova Diretoria e Conselho Fiscal. Após várias tratativas para a sua formação, finalmente foi constituída a chapa, cuja composição é a seguinte:

Diretor Presidente	-	José Bezerra Sobrinho
Diretor Secretário	-	Wilson Donato
Diretor Tesoureiro	-	Leo Pasqualine Filho

#### **Conselho Fiscal**

Efetivos	-	Marcelo de Oliveira Almeida Moraes
	-	Júlio César Kaczorowski
	-	Alexandre Toda Faitarone

Suplentes	-	Dirceu Penteado
-----------	---	-----------------



- Antonio Carlos de Oliveira
- Josemir da Silva

Submetida à aprovação dos presentes, foram eleitos por aclamação e tomarão posse no primeiro dia de janeiro de 2006, com mandato até 31 de dezembro de 2007.

### **3 - Assunto Gerais**

Não houve apresentação de questões a serem analisadas.

Nada mais a ser tratado a Assembléia Ordinária foi encerrada e eu lavrei e assino a presente ATA, juntamente com o Presidente da Mesa e o Diretor Secretário da Associação.

**Jaguariúna, 13 de dezembro de 2005.**

---

**Marcelo de Oliveira Almeida Moraes**  
Presidente da Mesa

---

**Celso Antonio Torres**  
Secretário da Mesa

---

**José Bezerra Sobrinho**  
Diretor Presidente

---

**Celso Antonio Torres**  
OAB-SP. 52.753